

**Олег Владимирович
Мельниченко, Председатель
Комитета Совета Федерации по
федеративному устройству,
региональной политике,
местному самоуправлению и
делам Севера, о проекте
федерального закона №
1023225-7 «О внесении
изменений в Градостроительный
кодекс Российской Федерации и
отдельные законодательные
акты Российской Федерации»,
внесенном сенаторами
Российской Федерации Н.А.
Журавлевым, О.В. Мельниченко,
А.А. Шевченко, депутатом
Государственной Думы Е.С.**

Москвичевым



1. В

чем заключается основная идея законопроекта и с чем связана необходимость его внесения?

Законопроектом

предусматривается **единый механизм комплексного развития территорий**

для случаев расселения аварийного жилья, жилья, подлежащего сносу, реконструкции в соответствии с адресными программами реконструкции и

сноса многоквартирных домов, и для реновации промышленных территорий.

Идея о введении единого

механизма развития застроенных территорий, об установлении единых стандартов

взаимодействия органов публичной власти, инвесторов и правообладателей объектов

недвижимости обсуждается не первый год.

У нас, в Совете
Федерации, ей уделяется большое внимание.

Все участники
деятельности по комплексному развитию территории выиграют от
унификации
процедур, поскольку будут четко и единообразно урегулированы
их права и
обязанности, закреплены гарантии.

Законопроект
также позволит создать условия регионам для проведения
реновации деградирующих
жилых территорий.

Сегодня
Градостроительный кодекс не обеспечивает в полной мере данную
возможность.
Принятие такого закона придаст новый импульс развитию
городской жилой
застройки, даст гражданам новые возможности для приобретения
более
качественного жилья.

**▪ Что
такое комплексное развитие территорий?**

Комплексное
развитие территорий— это деятельность, в которой участвуют
органы власти,
инвесторы, правообладатели объектов недвижимого имущества.

В
рамках такого развития осуществляется подготовка документации
по планировке
территории, снос, реконструкция не отвечающих современным
требованиям аварийных,
ветхих, морально устаревших объектов капитального
строительства, в том числе

многоквартирных домов, объектов инфраструктуры. Одновременно – и строительство новых объектов, в том числе многоквартирных домов, объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктуры. Также осуществляется благоустройство территории.

Все

это – по единому плану, проекту, что улучшает городскую среду.

Комплексное

развитие территории позволит придать городам современный облик, а гражданам– улучшить жилищные условия.

▪ На

каких территориях может осуществляться комплексное развитие территории?

Законопроектом

предусматриваются определенные требования к территории, в отношении которой может быть принято решение о комплексном развитии.

Не менее 50% такой территории должны занимать земельные участки, занятые аварийными ли иным жильем, подлежащим сносу, реконструкции на основании адресной программы по реконструкции и сносу многоквартирных домов, либо промышленной зоной.

▪ Кто

будет принимать решения о комплексном развитии территории?

Комплексное

развитие территории будет осуществляться по решению Правительства РФ, принятому

по предложениям субъектов Федерации, либо по решению высшего органа исполнительной власти субъекта Федерации.

В то же время нормативным актом субъекта Федерации может быть определено, что решение о комплексном развитии территории принимается главой местной администрации муниципального образования.

Таким образом, **центральная роль в принятии решения об осуществлении комплексного развития территории отводится субъектам Федерации.**

Принятие решения о комплексном развитии территории— это **право региона, а не обязанность.**

Регионы будут вправе:

определить содержание программ по сносу и реконструкции многоквартирных домов;

определить источники финансирования программы;

утвердить порядок выявления и учета мнения граждан при ее формировании и реализации;

определить технические характеристики многоквартирных домов, которые могут быть включены в такие адресные программы.

- **За счет каких средств будет осуществляться комплексное**

развитие территории?

Законопроект
никоим образом **не ограничивает**
источники, за счет которых может осуществляться деятельность
по комплексному
развитию территорий.

Это
могут быть деньги инвесторов, заключивших договоры о
комплексном развитии
территории, денежные средства бюджетов бюджетной системы.

Это
также могут быть денежные средства правообладателей объектов
недвижимости,
расположенных в границах территории, в отношении которой
принято решение о
комплексном развитии, в том случае, если договор о комплексном
развитии
территории будет заключен с такими правообладателями.

▪ Мнение

**граждан, проживающих на территории, в отношении которой
планируется комплексное
развитие, будет учитываться? Какие гарантии
предоставляются гражданам?**

Проектом
предусматривается проведение **публичных
слушаний, общественных обсуждений** в отношении документации по
планировке
территории комплексного развития, а также проектам изменений в
документы
территориального планирования (генеральные планы), связанным с
комплексным
развитием территорий.

Далее,

важный момент. В проект адресной программы по сносу и реконструкции многоквартирных домов могут быть включены только такие дома, в которых **две трети** собственников и нанимателей поддержали такое решение, в том числе на общих собраниях.

Порядок определения лиц, имеющих право на участие в голосовании, порядок учета их голосов для определения факта участия в голосовании, порядок подсчета голосов будет устанавливаться нормативным правовым актом субъекта Федерации.

Собственники жилых помещений в многоквартирном доме, включенном в проект программы по сносу и реконструкции, вправе **на любом этапе** формирования программы по сносу и реконструкции и ее исполнения **до дня утверждения проекта планировки территории** принять решение об исключении многоквартирного дома из проекта программы по сносу и реконструкции, из действующей программы по сносу и реконструкции.

Для принятия указанного решения необходимо **более одной трети голосов** от общего числа голосов всех собственников помещений в этом многоквартирном доме.

В случае принятия такого решения на общем собрании многоквартирный дом подлежит исключению из адресной программы по сносу и реконструкции многоквартирных домов.

Таким образом, **предусмотрены надлежащие механизмы учета мнения граждан.**

▪ **Реализация**

проектов по комплексному развитию территорий – это серьезная и ответственная задача. Предусматриваются ли проектом требования к лицу, которое будет заниматься комплексным развитием территории?

Проектом предусмотрены требования к тем, кто будет заниматься комплексным развитием территорий.

Реализовывать

такие проекты должны только опытные застройщики. Юридическое лицо, заключающее договор о комплексном развитии территории, либо его участник должны иметь **опыт не менее трех лет** участия в строительстве многоквартирных домов общей площадью **не менее пяти тысяч квадратных метров** в совокупности.

Юридическое

лицо, реализующее проект по комплексному развитию территории, определяется по результатам аукциона. Выигравшим аукцион является юридическое лицо, предложившее наибольшую цену за право заключения такого договора.

▪ **Каков**

механизм предоставления жилья гражданам в рамках комплексного развития территории?

Собственникам

и нанимателям жилых помещений в многоквартирных домах,

включенных в адресную программу по сносу и реконструкции многоквартирных домов, взамен передаваемых в государственную собственность субъекта Федерации, муниципальную собственность жилых помещений, будут предоставляться **равнозначные** жилые помещения. Законопроектом устанавливаются требования к равнозначным жилым помещениям.

*Справочно. Равнозначное жилое помещение – это жилое помещение, **жилая площадь и количество комнат** в котором **не меньше** жилой площади и количества комнат, чем в освобождаемом жилом помещении, а **общая площадь** такого жилого помещения **превышает** общую площадь освобождаемого жилого помещения.*

Такое жилое помещение должно соответствовать стандартам благоустройства, установленным субъектом Федерации и находиться в многоквартирном доме, который расположен **в том же** населенном пункте, городском округе, в котором расположен многоквартирный дом.

В случае, если населенный пункт или городской округ имеют внутригородское деление, предоставляемое жилое помещение должно находиться в том же внутригородском районе (на той же внутригородской территории).

Собственник жилого помещения на основании письменного заявления вместо равнозначного жилого помещения вправе получить **равноценное возмещение в денежной форме или путем**

предоставления равноценного жилого помещения.

Проектом предусмотрены случаи, когда предоставление равноценного возмещения (денег или помещения) не допускается.

Справочно. Например, для собственников жилых помещений, в отношении которых зарегистрированы ограничения прав или обременения.

Стоимость предоставляемого равноценного жилого помещения **не может быть ниже** стоимости освобождаемого жилого помещения, определяемой в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

Справочно.

В соответствии с Жилищным кодексом РФ при определении размера возмещения за жилое помещение в него включаются рыночная стоимость жилого помещения, рыночная стоимость общего имущества в многоквартирном доме, в том числе рыночная стоимость земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с учетом его доли в праве общей собственности на такое имущество, а также все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, включая убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения, переездом, поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него, оформлением права собственности на другое жилое помещение,

досрочным

прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

Предоставление

равнозначного жилого помещения, равноценного возмещения (денежных средств или помещения)

осуществляется **на основании договора,**

заключаемого между собственником жилого помещения в многоквартирном доме и уполномоченным органом.

Указанные договоры **подлежат заключению в обязательном порядке.**

В случае, если такой

договор не был заключен в течение девяноста дней со дня получения собственником

жилого помещения проекта договора, заказным письмом с уведомлением о вручении,

уполномоченный орган вправе **обратиться в суд** с требованиями:

о понуждении

собственника к заключению договора, предусматривающего переход права

собственности на жилое помещение;

об освобождении

жилого помещения в многоквартирном доме и о передаче его в государственную

(муниципальную) собственность;

о государственной

регистрации перехода права собственности на соответствующее жилое помещение.

Нанимателю жилого

помещения взамен освобождаемого им жилого помещения

предоставляется **равнозначное жилое помещение по договору социального найма.**

При наличии
письменного заявления нанимателя жилого помещения равнозначное
жилое помещение
может быть предоставлено ему в собственность.

Наниматели жилых
помещений, принятые на учет в качестве
нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам
социального найма,
которым были предоставлены равнозначные жилые помещения по
договорам
социального найма, **сохраняют** право
состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях,
предоставляемых по
договорам социального найма.

- **Предусматриваются ли какие-либо гарантии бизнесу при комплексном развитии территории?**

Гарантии бизнесу в
отношении изымаемых помещений предусматриваются. **Нежилые**
помещения в многоквартирных домах, включенных в адресную
программу по сносу и реконструкции, подлежат изъятию для
государственных нужд
или муниципальных нужд **при условии их предварительного и
равноценного
возмещения.**

В случае прекращения действия договора
аренды нежилого помещения в связи со сносом или реконструкцией
многоквартирного
дома, и арендуемого субъектом малого или среднего
предпринимательства, арендатор
имеет право на заключение договора аренды **равнозначного**

нежилого помещения.

Новый договор аренды нежилого помещения
заключается на тех же условиях, что и ранее действовавший
договор аренды и на
срок, оставшийся до его истечения.

Хорошо~